



Dette er en kopi af afgørelsen som er sendt til ansøger.

Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 10. oktober 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-10739-20

Landzonetilladelse til indretning af toferielejligheder

Ejendommen: Matr.nr. 7D, Førslev By, Øde Førslev
Beliggende: Ringstedvej 132, 4690 Haslev

Faxe Kommune har den 4. juli 2022 modtaget din ansøgning om indretning af 2 ferielejligheder i udhusbygning (bygning 2).

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til at indretning af 2 ferielejligheder i udhuset som ansøgt.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 10. oktober 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 7. november 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

- Der må ikke indrettes andre former for erhverv end to ferielejligheder i bygning 2, uden der ansøges og gives landzonetilladelse dertil.
- Denne landzonetilladelse skal tinglyses på ejendommens side i tingbogen for ejers regning.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Udlejningstilladelse fra Bolig- og Planstyrelsen i henhold til Sommerhusloven.

- Byggetilladelse fra Faxe Kommunes byggesagsafdeling.

Redegørelse for sagen

Bygning 2 (dengang en overflødiggjort landbrugsbygning) væltede i stormen i '99, og blev genopført i '00 uden forudgående anmeldelse til kommunen. I forbindelse med lovliggørelsessagen besluttede Teknisk Udvalg i 2003 at give ejeren landzonetilladelse til en genopførelse som en garagebygning med et vilkår om, at der ikke vil kunne indrettes yderligere boliger eller erhverv på ejendommen. Landzonetilladelsen og dermed vilkåret blev tinglyst på ejendommen.

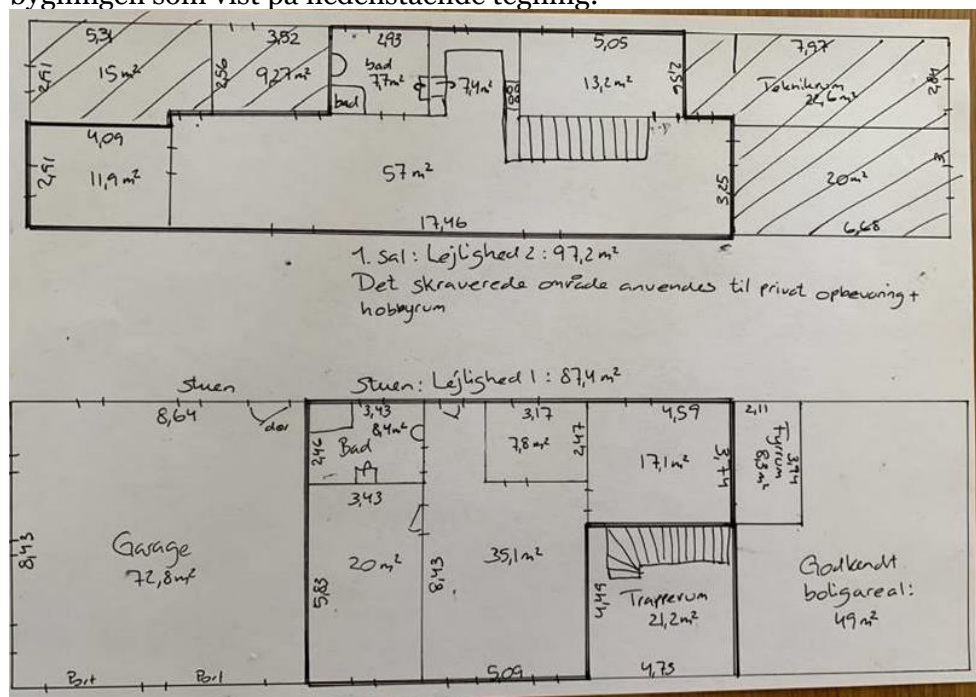
I 2006 besluttede udvalget (på baggrund af en fornyet ansøgning), at genoptage sagen og kom frem til, at bygningen alligevel skulle kunne bruges til erhverv samt at denne lempelse skulle tinglyses med en ny vilkårsformulering, som kun forbød indretning af bolig. Det fremgår klart af afgørelsens ordlyd, at dette var intentionen: *"Nærværende afgørelse lempet denne beslutning [tinglyste afgørelse fra 2003] for så vidt angår muligheden for udnyttelse af bygningen til erhvervsformål."* Lempelsen/den nye vilkårsformulering fra 2006 er imidlertid ikke blevet tinglyst som anvist i afgørelsen.

I 2013 blev sagen igen behandlet af Teknik og Miljøudvalget (TMU) på møde d. 28. november.

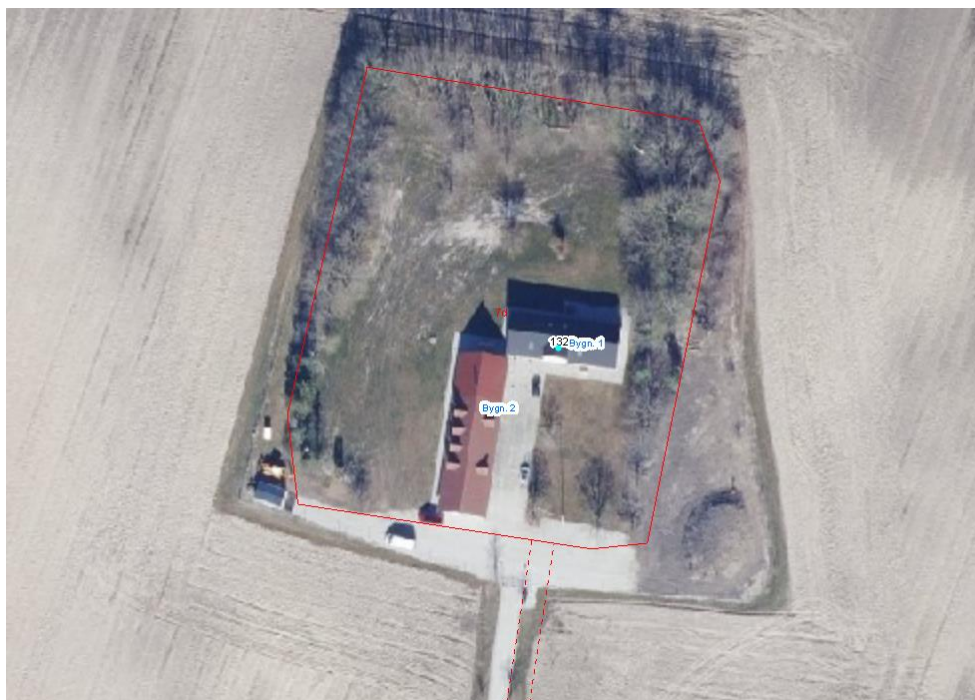
Her blev der givet accept af TMU til administrationens anbefaling at der kunne gives tilladelse til indretning af erhverv i bygning 2, ved at deklaration om, at der ikke kunne indrettes erhverv fjernes.

Den 4. juli 2022 modtog Faxe Kommune en ansøgning fra nye ejere af ejendommen, om at indrette to ferielejligheder i bygning 2 (jf. billede 2).

Ferielejlighederne er på henholdsvis 97 m² og 87 m² og vil blive indrettet i bygningen som vist på nedenstående tegning:



Billede 1 - Plantegning af ferielejlighederne i bygning 2.



Billede 2 - Luftfoto af ejendommen med bygningsnumre

Der er indhentet en forhåndsudtalelse fra Bolig- og Planstyrelsen og det er deres umiddelbare vurdering, at der på baggrund af det indsendte materiale ville kunne gives tilladelse til indretning af to ferielejligheder efter Sommerhusloven.

Ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 3165 m² jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: Fritliggende enfamiliehus på 256 m², med samlet boligareal på 357 m².
- Bygning 2: Garage på 491 m².

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

Faxe Kommunes vurdering

Faxe Kommune vurderer, at indretning af de to ferielejligheder vil være i strid med den tinglyste servitut om, at der ikke må indrettes erhverv i bygningen.

Dette vurderes ud fra, at indgåelse af enkelte lejemål af husrum ifølge Sommerhusloven karakteriseres som erhvervsmæssig udlejning, hvorved indretningen af ferielejligheder kan karakteriseres som erhverv.

En tilladelse til indretning af ferielejligheder vil dermed bero på, at servitutten om, at der ikke må indrettes erhverv i bygningen sløjfes.

Servitutten vil derfor blive ændret, således at der er overensstemmelse mellem denne landzonetilladelse og servitutten. Ændringen vil blive foretaget når klagefristen er udløbet uden klager.

Faxe Kommune vurderer, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte med vilkår om, at der ikke uden forudgående landzonetilladelse kan indrettes andre erhverv i bygningen end de to ferielejligheder. Da denne landzonetilladelse er omfattet af vilkår for fremtidig brug, vil denne landzonetilladelse ligeledes blive tinglyst på ejendommen for ejers regning.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da Faxe Kommune har vurderet, at det er af underordnet betydning for naboerne.

Forhold du skal være opmærksom på

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder andre eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen, end de oplyste i indeværende landzonetilladelse.

Med venlig hilsen

Morten Bonde
Landzonemedarbejder

En kopi af denne afgørelse er sendt til:

- Østsjællands Museum
- Museum Sydøstdanmark
- Danmarks Naturfredningsforening – Faxe Lokalafdeling
- Danmarks Naturfredningsforening
- Friluftsrådet Østsjælland
- Byggeinformation

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1¹. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

¹ Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.